**Отчет Правления ТСЖ «Серпуховские ворота» о проделанной работе в период 2022-2023гг.**

В настоящее время в ТСЖ состоит 109 собственников МКД, доля которых в общей собственности дома составляет 87,4%.

Действующее Правление ТСЖ «Серпуховские ворота» в составе 7 членов: Башкатов В.Е., Кутузова О.Ю., Меламед О.Л., Нестеров В.С., Степанков В.Г., Тимашков М. Ю., Шпуров И.В. избрано решением Общего очередного отчетно-выборного собрания членов ТСЖ «Серпуховские ворота» 28 марта 2022 года. Члены Правления на своем заседании избрали Председателем Правления Меламед О.Л.

За отчетный период 2022- 2023 гг. было проведено 11 заседаний Правления, из которых 7 заседаний прошли совместно с членами Ревизионной комиссии ТСЖ.

На заседаниях решались как текущие, так и срочные, внеплановые вопросы жизнедеятельности Товарищества. Обсуждались и утверждались работы по ремонту и замене, вышедших из строя объектов общего имущества. Контролировались работы, связанные с осуществлением и приемкой работ регулярного характера по договорам со специализированными организациями, обеспечивающими бесперебойную работу лифтового хозяйства, систем электропитания, водоснабжения, водоотведения, отопления, противопожарной защиты, вентиляции, видеонаблюдения и видеорегистрации, домофонной системы, уборке общественных помещений, складированию и вывозу ТКО, дезинсекции и дератизации подвала и мусорной площадки, содержанию домовой территории, обеспечению пропускного режима. Кроме этого выполнялись работы по оперативному устранению аварийных ситуаций на МКД – засоры, протекания. Случаев наложения на ТСЖ взысканий за ненадлежащее содержание общего имущества и ненадлежащее качество коммунальных услуг за отчетный период не было. Вся информация, касающаяся деятельности Правления ТСЖ находилась в открытом доступе на сайте ТСЖ, федеральных и городских сайтах, на стендах в подъездах.

Основными задачами Правление считало работу:

**по оптимизации расходов по содержанию домовладения;**

**по сбережению электро, водо и теплоресурсов;**

**по проведению текущего ремонта здания, технического оборудования, коммуникаций и благоустройству территории;**

**по обеспечению безопасности, в том числе технической, противопожарной, санитарной;**

**взаимодействию с собственниками для организации комфортного проживания;**

**по предоставлению информации о деятельности Товарищества;**

**по представлению и отстаиванию, в том числе в судах, интересов Товарищества;**

**по решению организационных вопросов;**

1. **Оптимизация расходов по содержанию домовладения;**

Правление в отчетный период взаимодействовало с поставщиками услуг, сторонними организациями в целях оптимизации расходов Товарищества и получения услуг надлежащего качества.

В соответствии с решением собраний членов ТСЖ в отчетный период Правление Товарищества проводило все работы по содержанию домовладения и формированию Фонда капитального ремонта из сметных расчетов в 2022году– 71 руб., в 2023году - 78 руб. с одного кв.м. площади, находящейся в собственности.

Работы по уборке домовладения проводились сторонней организацией, что позволило сэкономить на уплате налогов.

В отчетный период было увеличено поступление средств от сдачи помещений в аренду, в целях сокращения нагрузки на собственников.

ТСЖ не понесло расходы на установку новых приборов учета. Так как совместно с ПАО «МОЭК» провело обследование технической возможности установки на МКД приборов учета ТЭ, ГВС для постановки их на баланс ТСЖ. Сделано заключение, что без реконструкции внутридомовых инженерных сетей установить дополнительные приборы невозможно и ТСЖ может продолжить использование приборы ПАО «МОЭК» для оплаты фактического потребленного тепла и горячей воды.

2. **Сбережение электроэнергии, водо и тепло ресурсов;**

В 2022, 2023 годах были подготовлены планы мероприятий по энергосбережению на МКД, в соответствии с которыми проведен ряд работ и замеров. Товарищество работало по договорам с поставщиками коммунальных услуг, проводя мониторинг выставляемых счетов, проводя переговоры, возражая против невыгодных условий и предлагая свои. Не реже одного раза в полугодие техники – диспетчера ТСЖ проверяли работу ИПУ и правильность снятия показаний. Собственники, которые пользуются этой услугой ТСЖ, страхуют себя от лишних расходов за оплату воды. Утечка воды в отчетном периоде была в 2 квартирах из-за неисправности сантехнического оборудования, на которое собственники долго не обращали внимание и не снимали реальных показаний приборов учета.   
 В соответствии с современными требованиями по электроосвещению на МКД на общедомовом имуществе ТСЖ установлено более 80% светодиодных светильников, что также экономит средства ТСЖ.

Обращалось внимание собственников и жителей дома на сбережение тепла: не открывать окна в квартирах и подъездах, регулировать батареи отопления. Однако, добиться от всех собственников рачительного отношения к теплоресурсам Правлению не удалось. Негативный случай произошел в подъезде №3, где при открытом окне разморозило батарею отопления и затопило лестничные марши с 4 по цокольный этажи.

**3. Проведение текущего ремонта здания, технического оборудования, коммуникаций и благоустройство территории.**

В отчетный период исполнены работы по текущему ремонту МКД в пределах утвержденных собраниями смет:

1.Ремонт фасадной плитки.

2.Окраска фасада МКД с ул. Люсиновкой и Б. Серпуховской.

3. Замена насосного оборудования на подачу ГВС на внутридомовых сетях.

4.Независимое обследование технического состояния здания (раз в 5 лет)

5. Диагностика и прочистка всех канализационных, дренажных колодцев и ремонт двух колодцев.

6. Благоустройство территории: выкорчеваны и кронированы старые деревья и высажены новые. Оформлены цветочные вазоны, окрашено ограждение и малые формы.

7.Ремонт входных групп.

**4. Обеспечение безопасности, в том числе технической, противопожарной, санитарной.**

В отчетный период на доме устранялись аварийные ситуации, представляющие опасность для ОДИ и частной собственности. После сильных дождей было актировано протекание на ОДИ и в квартире в первом подъезде. Была заказана и проведена ООО «Сервис вентиляции и канализации» видеодиагностика внутреннего трубопровода ливневой канализации (ливневки). В заключении указано, что причина протекания-разгерметизация зачеканки ливневки и указано на необходимость ремонта. Подобный строительный дефект был обнаружен и в 4 подъезде. Поэтому заключен был договор с ООО «Гидроэксперт» (имеющий опыт, положительные отзывы заказчиков) на ремонтные работы на ливневках 1 и 4 подъездов. Проведены ремонтные работы, испытания гидроизоляции проливом воды. Обе ливневые трубы были приняты к эксплуатации.

Большой проблемой для нашего дома в отчетный период были засоры канализации, которые неоднократно устранялись силами ТСЖ и 5 раз была заказана и проведена аварийная прочистка системы канализации спецоборудованием высокого давления в 4,5,7 и два раза в 3 подъезде. Виновных в сбрасывании не разлагаемых тряпок, мусора и наполнителя туалетов животных установить не удалось. Разъяснения, фотографии предметов обнаруженных в канализации не изменили поведение нарушителей. В конце 2023 года лопнул горизонтальны трубопровод 3,4 подъездов, что привело к его аварийной замене.

Новому составу Правления рекомендуем взыскивать расходы за устранения засоров с собственников всех квартир по аварийному стояку.

В отчетный период произошло 2 прорыва труб тепло и водоснабжения в перекрытиях. Причины схожие - отсутствие гильз и цемент в шахтах. Работы оперативно были проведены.

Правление несколько раз обсуждало факт протекания с потолка в кв.37. ТСЖ были актированы последствия протекания в этой квартире, однако причины при визуальном осмотре кровли и видеопросмотре в квартире не выявлены. Запрошена организация ООО «Технонеколь», которая по договору с ТСЖ осуществляла надзор за капитальным ремонтом кровли в 2021 году и принимала работы. По их рекомендации был проведен инструментальный осмотр по сухой кровле, который указал на ее герметичность и определена причина протекания в квартире - конденсат.

На МКД в отчетный период останавливались лифты, неоднократно это происходило в 3 подъезде. Обслуживающая МКД организация Су-16 АО Мослифт ежегодно проводит независимое освидетельствование лифтов. Замечания, указанные экспертами не являлись возможной причиной аварийных остановкок лифтов. Правление неоднократно рассматривало вопрос эксплуатации лифтов, запросило повторную проверку лифта в 3 подъезде. Было принято решение об установке автомата большей мощности, что было исполнено.

Уведомления об авариях и работах по их устранению вывешивались в подъездах, с обращением внимания жителей на бережное отношение к ОДИ.

В отчетный период Правление ТСЖ неоднократно на своих заседаниях обсуждало вопросы пожарной безопасности. Направляло указания жителям, собственникам на освобождение от посторонних вещей лестничных проемов и лифтовых холлов; обеспечение беспрепятственного доступа ко всем помещениям ОДИ и коммуникациям в подвале. Многие собственники с пониманием отнеслись к законным требованиям, однако собственники кв. 19, 20, 35,36, 83,84 продолжают подвергать себя и соседей пожарной опасности, а ТСЖ - штрафам.

Правление закончило ревизию помещений межэтажных мусорокамер. Все они в настоящее время в аренде у собственников МКД, которые несут ответственность за хранение в них безопасных предметов. ТСЖ вправе вскрыть эти помещения ОДИ в случае обнаружения опасности.

В отчетный период пропускной режим на дворовую территорию осуществлял ЧОП «Премьер Н». Замечания, предложения по работе ЧОП рассматривались на заседаниях Правления. Со стороны ТСЖ основное замечание к охране - пропуск посетителей без уведомления собственников. Каждый случай разбирался с приглашением руководителя ЧОП. К собственникам основное замечание – непредоставление информации (письменных заявок) на допуск гостей и посетителей, парковка более одной машины от квартиры во дворе и оставление гостевых машин на ночь, что создавало трудности в работе ЧОП и доставляло неудобство другим собственникам, а так же парковка на выделенном месте для спецтранспорта.

Правление ранее обсуждало вопрос о парковке машин на тротуарах, под балконами жителей. С установкой дополнительных вазонов на брусчатке, эта проблема снята. Машины не паркуются вблизи здания. Не удалось исполнить условия парковки на дворовой территории - одна машина от квартиры, а также исключить длительное (без движения) нахождение машин во дворе МКД.

Беспокойство вызывала антисанитария у подъездов. Правление направляло предписания собственникам, проводило беседы с лицами, оставляющими у подъездов мусорные пакеты, фотофакт с жителями кв.36 был вывешен по подъездам.

Используя видеонаблюдение, охрана информировала Правление о нарушениях Правил проживания, парковки, фактах повреждения ОДИ. Правление направляло собственникам предупреждения, взыскивало средства за ремонт. Были факты добровольного желания жителей компенсировать урон, без указания Правления. Однако, до сегодняшнего дня не исполнено обращение Правления к собственникам, оторвавшим плитку на порожке у 3 подъезда в марте 2023 года, что показала видеофиксация. Новому составу Правления следует больше использовать технические возможности видеонаблюдения, провести его модернизацию для получения лучшего изображения, увеличения срока хранения событий.

Ежегодно, в соответствии с требованиями безопасности, на МКД проводилась утилизация ламп освещения. Число собственников, сдающих в ТСЖ лампы для утилизации крайне мало. Большинство жителей перешли на диодное освещение, не требующее утилизации.

**5. Выполнение мероприятий по обращениям собственников. Предоставление информации.**

Сотрудниками ТСЖ выполнены работы по более 250 заявкам в помещениях собственников (замена оборудования, устранение засоров, снятие показаний приборов и пр.).

Правление рассмотрело 31 обращение собственников помещений: о предоставлении информации; о качестве работы сотрудников ТСЖ и охраны; оптимизации расходов по содержанию домовладения. Предоставлялись все запрашиваемые собственниками документы. Предоставлялась информация по запросам МЖИ, Роснадзора, Управы Замоскворечье, Префектуры и др. организаций. Информация о деятельности ТСЖ обновлялась на сайтах: ТСЖ « Серпуховские ворота», Дома Москвы, Реформа ЖКХ, ГИС ЖКХ.

Больше всего обращений, в том числе и коллективных поступило от Ачкасовой Е.Д., Благовидовой В.В., Дорохиной Л.А., Григорович Т.Д., Черненко Г.Г. На обращения даны ответы, которые получены заявителями под роспись. Повторно по заданным вопросам обращений не поступало.

Черненко Г.Г., обратился с предложением разметить машиноместо на дворовой парковке для инвалидов. Правление планировало вынести этот вопрос в установленном порядке на рассмотрение собрания собственников. Предложило всем собственникам предоставить до 01.12.2022 основание для пользования таким местом. Однако, оснований предоставлено не было.

Собственники кв. 5 обратились с заключением эксперта об оценке ущерба нанесенного их собственности в результате аварии на ОДИ (разчеканка ливневки). Заключение установило ущерб в 191 тыс. рублей. В результате переговоров пришли к соглашению о компенсации собственникам в размере 75 тыс. рублей. Было заключено соглашение о невыставлении содержания ОДИ в месячной квитанции по этой квартире на эту сумму с компенсацией из резервного фонда ТСЖ. Соглашение уже исполнено.

ТСЖ проверялось на месте органами власти по жалобам собственников помещений в нашем доме на незаконные действия ТСЖ. В сентябре 2022 года Управа Замосковоречье провела проверку по жалобе Ачкасовой Е.Д. на нарушение закона в ТСЖ. Повторных проверок Управа не проводила. В октябре 2022года по жалобе Ачкасовой Е.Д., Черненко Г.Г. на противоправные действия Правления, управляющего ТСЖ была проведена проверка МЖИ. Повторных проверок инспекция не проводила. Также в октябре 2022года были направлены документы в МЖИ на жалобу Ачкасовой Е.Д. по вопросу двойного начисления платы за водоснабжение паркинга. Повторно МЖИ ТСЖ не проверяло.

Правление обращалось к авторам, вывешивающим свои возражения на работу ТСЖ на досках объявлений в подъездах, направляющих жалобы в различные инстанции, создавшим свой чат, с предложением получать достоверную информацию о деятельности Товарищества, знакомясь с подлинными документами ТСЖ.

**6. По представлению и отстаиванию, в том числе в судах, интересов Товарищества;**

В отчетный период прошли судебные разбирательства по искам к ТСЖ его членов: Ачкасовой Е.Д. о взыскании денежных средств и Яблочкиной О.В. об обязании ТСЖ не чинить препятствия в пользовании ОДИ и личным имуществом. Суды всех инстанций отказали истцам. По исполнительному производству с Ачкасовой Е.Д. взыскано 30 тыс. рублей, с Яблочкиной О.В. 75 тыс. рублей, потраченных ТСЖ на юриста. Суд разобрался в волнующих истцов вопросах, подтвердил правильность действий ТСЖ при начислении собственникам платежей и необходимость заключения возмездных договоров на индивидуальное пользование частью ОДИ МКД.

ТСЖ участвовало третьим лицом в заседаниях Арбитражного суда по иску собственников офисного здания по адресу: Серпуховский пер. 1-3-5, стр.3 к ПАО «МОЭК» об обязании проведения ремонтных работ. Суд привлек ТСЖ третьим лицом в этом деле, так как теплотрасса проходит по нашему участку в арке 6 подъезда. ТСЖ было истцом и ответчиком неоднократно по поводу этой теплотрассы с 2016 года, отстаивая решение собрания собственников о консервации этой бесхозной, проложенной с нарушениями теплотрассы. В данном судебном процессе ТСЖ так же настаивало на отказе истцу в заявленных требованиях, поддерживая предложения к ПАО «МОЭК» о новой точке подключения отопления. Суд вынес решение и отказал истцу в обязании ПАО «МОЭК» проводить ремонт теплотрассы проходящей по территории нашего МКД. Затем истцы подали апелляцию, в которой настаивали на ремонте теплотрассы и на привлечении нашего ТСЖ как ответчика. Суд отказал истцам, оставил решение без изменений. По исполнительному производству с проигравшей стороны взыскано в пользу ТСЖ 60 тыс. рублей.

Члены Правления постоянно вели работу с задолжниками по взносам, направляли уведомления, лично встречались. Утверждены были долговые квитанции при задолженности более 3 месяцев. В отчетный период не производили оплату по нескольку месяцев собственники кв. 30, 36, 38. Большой долг сформирован за кв. 28. Он взыскивается по решению суда. ТСЖ был подан иск к новому собственнику кв.28, продолжающему формировать долг.

Большинство собственников производят оплату в срок. Многие платят через кассу ТСЖ, остальные дистанционно. Правление неоднократно разъясняло собственникам, что своевременная оплата квитанций служит интересам Товарищества, а любая задолженность приводит к трате резервного фонда, потому что ТСЖ производит 100% оплаты по счетам поставщиков и не допускает выставление пеней и штрафов.

**7. Решение организационных вопросов:**

Паспортным столом зарегистрировано постоянно по месту жительства 161 человека, временно по месту пребывания 12 человек. Выбыло 5 человек 8. Выданы паспорта по достижении 14 лет – 3 шт., 20 лет-1 шт., 45 лет – 5 шт., в связи с утратой –1 шт. Выдано справок 18 шт., выписок из домовой книги 45 шт. Составлены списки в военкомат(РВК) о призывниках. Поданы сведения о регистрации по месту жительства и замене паспортов в ГАС выборы.

В течение отчетного периода продолжалась работа по формированию земельного участка. В настоящее время ДГИ г. Москвы подготовлен межевой план по перераспределению границ уже закрепленной за домом земли и земли в госсобственности. Новый участок сформирован в границах межевания 2015 года. 02.02.2024 года этот план передан в Росреестр для проведения работ по присвоению участку кадастрового номера, что позволит затем каждому собственнику нашего МКД зарегистрировать право общедолевой собственности на земельный участок.

В отчетный период проведена работа по переходу на электронный документооборот еще с двумя организациями: с Ростелеком, «Экотехпом».

В 2023 году на МКД на возмездной основе установлено оборудование ПАО МГТС, что расширило возможности жителей в пользовании электронными услугами.

Члены Правления много внимания вынуждены были уделять решению проблемы с аварийной теплотрассой, транзитом походящий через МКД к 